

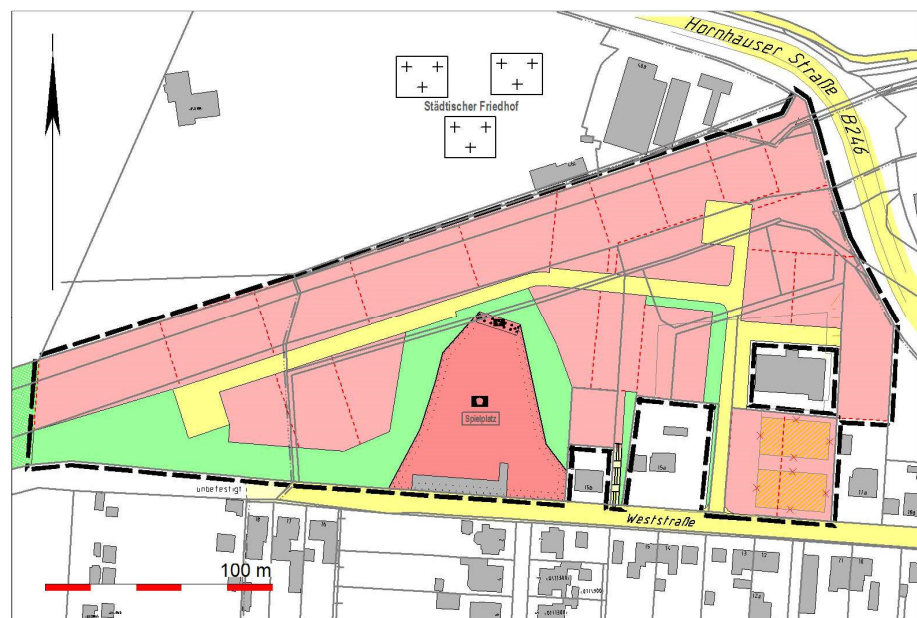
Bebauungsplan 07/2022

Wohngebiet Weststraße

Inhaltsübersicht

- Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis
- Satzung:
 - o Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
 - o Satzungsteil B: Planzeichnung
 - o Verfahrensstand
 - o Eine zusammenhängende „Planausfertigung“ (mit Verfahrensvermerken) wird nach der Beschlussfassung erstellt.
- weitere Unterlagen
- Technische Hinweise zur Ausführung von Bauvorhaben
- Begründung mit Gutachten
 - Umweltbericht (Westhus v. 15.11.2024)
 - Eingriff- Ausgleichs-Bilanzierung in der überarbeiteten Fassung v. 10.10.2025 (Drs. Birger)
 - Boden und Altlasten
 - Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung (BUGmbH v. 11.02.2025)
 - Klarstellung zum Altlastenverdacht (Pfitzner, LUS GmbH v. 17.09.2025)

Konzept



Verwendete Abkürzungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung
- BauNVO: Baunutzungsverordnung

Bebauungsplan 07/2022

„Wohngebiet Weststraße“

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394) i.V.m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128,132) hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ den Bebauungsplan 07/2022 „Wohngebiet Weststraße“ beschlossen.

Bestandteile des Satzungsentwurfes sind:

1. Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
2. Satzungsteil B: Planzeichnung

weitere Unterlagen sind:

- Verfahrensvermerke
- Technische Hinweise zur Ausführung von Vorhaben
- Begründung
- Gutachten
 - o Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung (BUGmbH v. 11.02.2025) und Klarstellung zur Unbedenklichkeit hinsichtlich des Altlastenverdacht (LUS GmbH v. 17.09.2025)
 - o Umweltbericht (Westhus v. 18.11.2024)
 - o Eingriff- Ausgleichs-Bilanzierung in der überarbeiteten Fassung (Drs. Birger v. 10.10.2025)

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der Stadt Oschersleben (Bode) zwischen der Gemeindestraße „Weststraße“, der Bundesstraße B246 „Hornhäuser Straße“ und dem Städtischen Friedhof.
Er umfasst die Flurstücke 186/11 tlw., 6/1 tlw., 200/15 tlw, 79/14, 152 tlw, 2, 79/1, 74, 416/3, 418/73, 415/3, 417/73, 442, 434, 15/7; 15/2; 5; 445; 15/6; 372/15 tlw.; 407/15; 443; 15/8; 448 tlw.; 446; 447; 15/4 tlw. der Flur 61 in der Gemarkung Oschersleben.
Er hat eine Größe von ca. 38025,1 m².
- (2) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil im „Außenbereich“ i.S. BauGB § 35 und schließt an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (i.S. BauGB §34) an.
- (2) Im noch geltenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „MI“ („Mischgebiet“ i.S. BauNVO §6) und mit einer Trasse für eine Bahnlinie dargestellt. Der Bebauungsplan wird im Sinne BauGB § 8 (4) als „vorzeitiger Bebauungsplan“

aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

§ 3

Denkmalschutz

(1) Vor den absehbaren bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine „Sekundärerhaltung“ mit Dokumentation durchzuführen und vorab mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

§ 4

Bauliche Nutzung

- (1) Für die bauliche Nutzung zu den zukünftigen Baugrundstücken wird Folgendes festgesetzt:
- a. Besondere Art der baulichen Nutzung: „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“ i.S. BauNVO § 4)
Ausnahmen i.S. BauNVO § 4 (3) werden nicht zugelassen.
 - b. Grundflächenzahl (GRZ i.S. BauNVO § 19): 0,4
 - c. Geschossflächenzahl (GFZ i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): 0,6
 - d. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 2,0
 - e. Maximale Firsthöhe in Bezug zur anliegenden Erschließungsstraße (entsprechend BauNVO § 18): Fh= 9,0 m
 - f. Offene Bauweise („o“ im Sinne BauVO § 22 (2)) mit Einzel- oder Doppelhäusern („E/D“)
 - g. Für jedes Baugrundstück sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem zukünftigen Baugrundstück vorzusehen.

§ 5

Erschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt über eine zu schaffende Erschließungsstraße, die öffentlich gewidmet werden soll.
Das Hinterlieger-Flurstück 443 kann durch eine private Zuwegung mit vorzusehendem Wege- und Leitungsrecht erschlossen werden.
- (2) Für Niederschlags- und Oberflächenwasser aus Boden-Versiegelungen auf den Baugrundstücken und den Erschließungsanlagen ist eine Rückführung in den Naturhaushalt durch Versickerung vor anderen Maßnahmen vorzuziehen.
Über Art und Umfang der Versickerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu den baulichen Vorhaben zu entscheiden.
- (3) Für die Schmutzwasserentsorgung ist im Bereich der vorgesehenen nordöstlich gelegenen Verkehr-Wendeanlage eine Hebevorrichtung in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorger einzurichten.
- (4) Die sonstige technische Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung zu vorgesehenen Baugrundstücken ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Grundsätzliche technische Hinweise, die teilweise von den Ver- und Entsorgungsträgern gegeben wurden und tlw. in der Anlage „Hinweise“ zusammengestellt wurden, sind informativ und ggf. nicht abschließend.

Grundsätzlich geltende Nachbar- und bauordnungsrechtliche Vorgaben sind über die Festlegungen in dieser Satzung hinausgehend immer zu berücksichtigen.

- (5) Auf einer rd. 3908,2 m² großen Fläche, die in der Planzeichnung dargestellt ist, ist ein öffentlicher „Spielplatz“ anzulegen.

Bei der Einrichtung des Spielplatzes sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- 1. In vorgesehenen Sandbereichen ist eine Grabungssperre einzubringen.
- 2. Auf der gesamten übrigen Fläche ist ein Auftrag von 0,3 m mit natürlichem, unbelastetem Boden vorzunehmen.

3. Die Ausführungsplanung zum Spielplatz ist mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- (6) Das auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist mit geeigneten Maßnahmen aufzufangen, zurückzuhalten und vorzugsweise mittels örtlicher Versickerung wieder in den Naturhaushalt zurückzuführen.
- (7) Für die Bereitstellung von Löschwasser ist an der nördlichen Seite des vorgesehenen Spielplatzes eine ausreichend dimensionierte mobile Zisterne in Absprache mit den für den Brandschutz zuständigen Stellen einzurichten. Eine ständige Erreichbarkeit muss sichergestellt sein.

§ 6

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- (2) Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
- (3) Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
- (4) Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straße sind als „Vorgärten“ anzulegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Großflächige Abdeckungen des Bodens (über 20 m²) durch Versiegelungen oder als „Schottergärten“ sind zu unterlassen. Zuwegungen zu den zukünftigen Baugrundstücken sind über Grünflächen und Vorgärten bis zu einer Breite von max. 6,0m zulässig.
- (5) Die über die „Vorgärten hinausgehenden Freiflächen auf den zukünftigen Baugrundstücken sind als Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Versiegelungen sind auf das unvermeidbar notwendige Maß zu beschränken.
- (6) Je 100 m² neu überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- (7) Die zum Erhalt festgesetzten und in der Planzeichnung dargestellten Vegetationsflächen („Grünflächen“) und Bäume im Geltungsbereich sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Anlegen eines Schutzzaunes zum Schutz von RAS LP 4 Bild 22 (ohne Kleintierschutzzaun und Sichtblende um die festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen). Beim Verlust sind die Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen.
- (8) Vor unvermeidlichen Rodungsarbeiten ist eine Begehung zu Nist- und Brutstätten mit entsprechender Dokumentation erforderlich. Beim Auffinden von Höhlenbrütern und Fledermäusen ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren.
- (9) Vorgaben für Anpflanzungen:
 - a. Bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken:
Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm
 - b. Bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm. Der Umfang ist in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.
- (10) Der Ausgleich des ökologischen Defizites aufgrund des absehbaren Eingriffes in Natur und Umwelt ist auf einen, westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt der ehemaligen „Gunslebener“ Bahnlinie vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche umfasst die Flurstücke 6/1, 200/15, 186/11, 9, 204/1, 198/16 der Flur 17 in der Gemarkung Oschersleben und in der Gemarkung Hornhausen die

Flurstücke 57, 118 der Flur 6, Flurstück 34 der Flur 7 und Flurstück 360/28 der Flur 8.
Die zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche hat eine Größe von rd. 100375,6 m².
Für den Ausgleich wird festgesetzt:

- a. Pflanzung von Weidengebüsch auf der Nordseite der Bahnstrecke.
- b. Die Südseite des Bahndammes soll für wärmeliebende Reptilien offen gehalten und durch Strukturhaufen ergänzt werden.

Die Ausführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde.

- (11) Ggf. vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen auf den zukünftigen Baugrundstücken sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Ausstellung einer Baugenehmigung auszuführen.

§ 7

Monitoring

Die Gemeinde prüft und überwacht die Einhaltung der Festsetzungen, der Minderungs- und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 8

Ordnungswidrigkeit

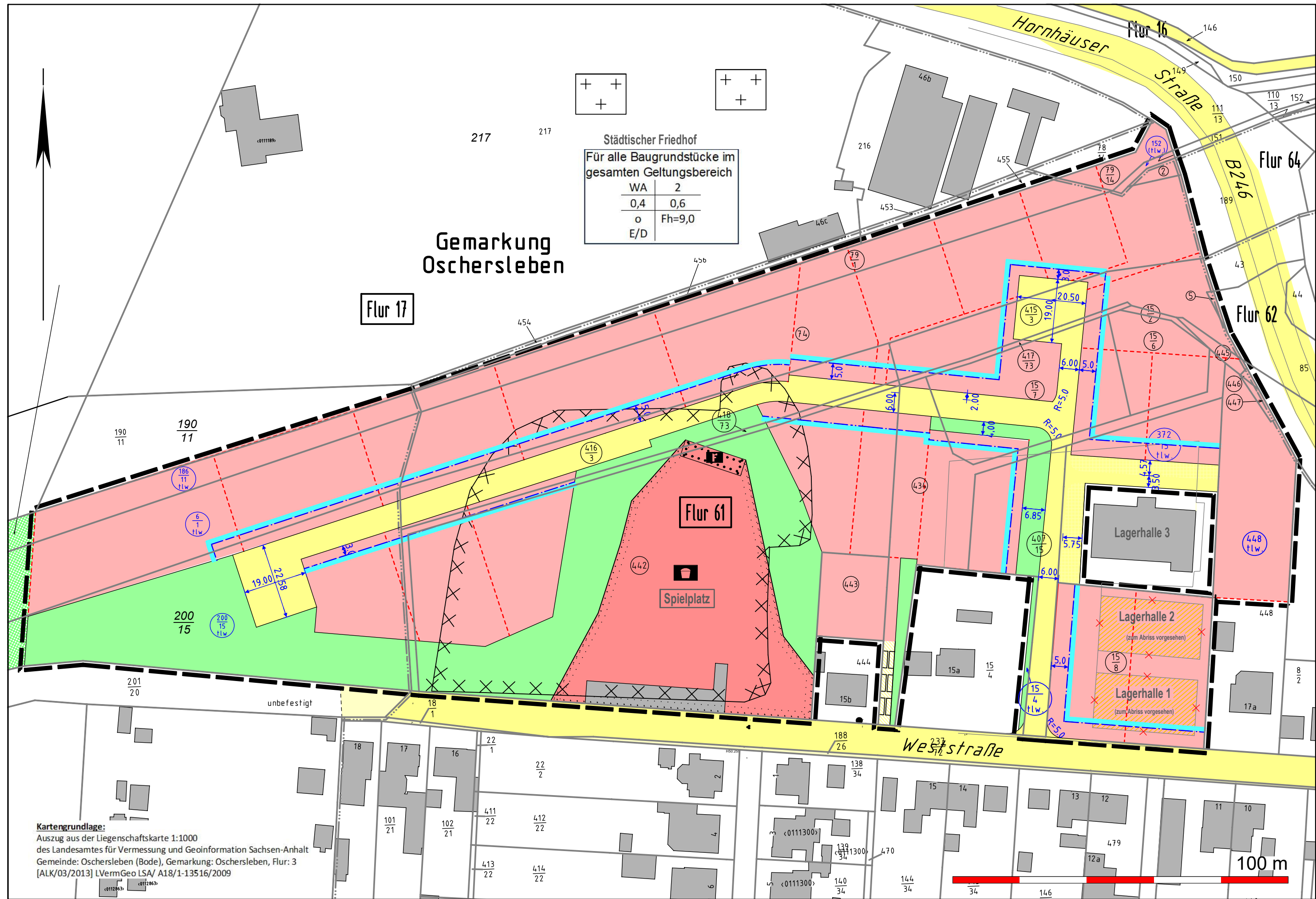
Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nicht genannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Maßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §8 (6) Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden.

§9 Inkrafttreten

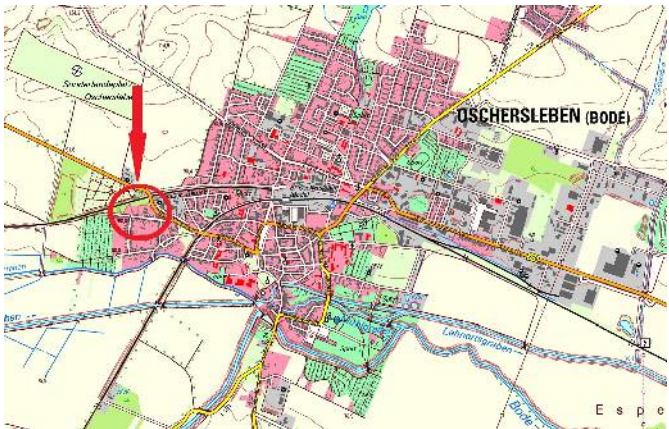
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntgabe in Kraft

Oschersleben (Bode), den

Bürgermeister



Planzeichnung zum Bebauungsplan 07/2022 „Wohngebiet Weststraße“



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenze
- Nummer des Flurstückes, komplett im Geltungsbereich
- Nummer des Flurstückes, teilweise im Geltungsbereich
- vorhandene bauliche Anlage
- Wohnbaufläche
- Verkehrsfläche, öffentlich
- öffentliche Parkplätze
- Verkehrsfläche, privat mit vorzusehendem Wege- und Leitungsrecht
- Gemeinbedarfsfläche
- Grünfläche, zu erhalten, bzw. anzulegen
- Spielplatz
- Feuerwehr, Brandschutz
- Zone, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszwecke
- Altlasten-Verdachtsfläche
- mögliche Grenze eines zukünftigen Baugrundstückes
- Vermaßung

Parameter für bauliche Nutzung			
WA	2	Art der baul. Nutzung	Vollgeschosse
0,4	0,6	GRZ	GFZ
o	Fh=9,0	Bauweise	Firsthöhe
E/D		Haustyp	

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung des/der Bebauungsplanes „Wohngebiet Weststraße“ nach BauGB §13b (beschleunigtes, vereinfachtes Verfahren) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im „Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode)“ (Ausgabe Nr. 2 v. 03.02.2023) bekannt gemacht.

Aufstellungsbeschluss, 1. Änderung

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 27.08.2024 zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weststraße“ die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen.

Aufstellungsbeschluss, 2. Änderung

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 27.08.2024 zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weststraße“ die Änderung der Verfahrenswahl gem. BauGB § 8 (Regelverfahren) beschlossen.

Vorentwurf – „Frühzeitige Beteiligung“

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weststraße“ die öffentliche Auslage des Vorentwurfes beschlossen.

Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im „Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode)“ (Ausgabe Nr. 5, v. 02.05.2025).

Frühzeitige „Trägerbeteiligung“

Die Träger öffentlicher Belange wurden per eMail oder postalischem Anschreiben v. 14.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Billigung des Entwurfes

Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 18.11.2025 gebilligt und die öffentliche Auslage gem. BauGB §3 (2) beschlossen.

Entwurf - Öffentliche Auslage des Entwurfes

Die öffentliche Auslage des Entwurfes ist für die Zeit 08.12.2025 bis 16.01.2026 vorgesehen.

Entwurf - „Trägerbeteiligung“

Die gem. BauGB §4 (2) vorgesehene Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Zustellung der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme am 26.11.2025

Technische Hinweise

Geltende Rechtsnormen sind grundsätzlich immer einzuhalten.

Hierzu zählen bspw. Gesetze zum Schutz von Natur und Umwelt und die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Die nachfolgenden Hinweise sind nicht abschließend oder allumfassend.

Kampfmittel

Erkenntnisse über Belastungen mit Kampfmitteln liegen nicht vor.

Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.

Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb der regulären Dienstzeit:

Tel.: 03904 7240 4238
03904 7240 4239

Außerhalb der regulären Dienstzeit

Tel.: 03904 42315 oder 03904 42316
Fax.: 03904 498935

Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle.

Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf.

Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

Das Betretungsverbot zu c. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

Die erteilten Hinweise und Empfehlungen von zuständigen Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

Abfall

Auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Börde hat der Anschluss- und Benutzungspflichtige die Abfallbehälter so am Grundstück bereitzustellen, dass das Entsorgungsfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Bereitstellungsplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten erfolgen kann.

Während der Baumaßnahme hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung zu sorgen. D.h. er muss sicherstellen, dass die zur Entsorgung bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge an den angrenzenden Straßen ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust angefahren werden können.

Erdwärme

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren,

Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Leitungen

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Einrichtungen von „Haus-Anschlüssen“ sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die besonderen Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger, bspw. zu Pflanzarbeiten in der Nähe von Leitungen sind zu beachten.

Bei einer Veräußerung von Grundstücken, die Leitungen enthalten, sind entsprechende grundbuchliche Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Boden (/Gründung)

Für den Boden in seiner Funktion als Schutzgut und auch als Baugrund wurden Gutachten eingeholt, die u.a. bei der Realisierung von baulichen Vorhaben beachtet werden sollten.

Die Gutachten können beim Vorhabenträger eingesehen werden.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nichtverwertbare nichtmineralische Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises Börde zu entsorgen.

Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Kompostierungsanlage zu entsorgen.

Werden im Zuge der Planung Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Brunnen

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkung

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Begründung

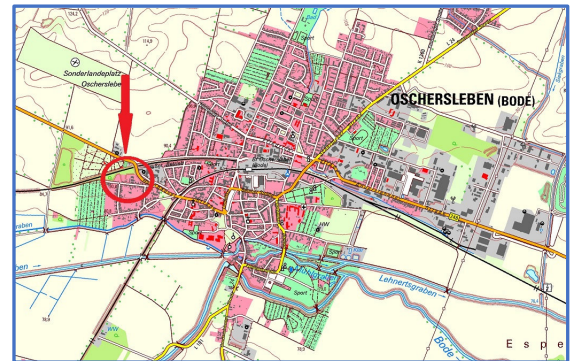
1. Anlass der Aufstellung

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde von der Herzoglich Braunschweigischen Staatseisenbahn eine Eisenbahnverbindung zwischen Braunschweig und Magdeburg geschaffen, die durch die Stadt Oschersleben (Bode) und den Geltungsbereich verlief. In den Folgejahren erfolgte ein zweigleisiger Ausbau. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts verlor die Strecke leider schon an Bedeutung und wurde mit der Teilung Deutschlands nach dem 2. Weltkrieg geteilt und letztendlich stillgelegt und bis zum Jahr 2010 rückgebaut und mit einer Schottertragschicht und Sandboden abgedeckt.

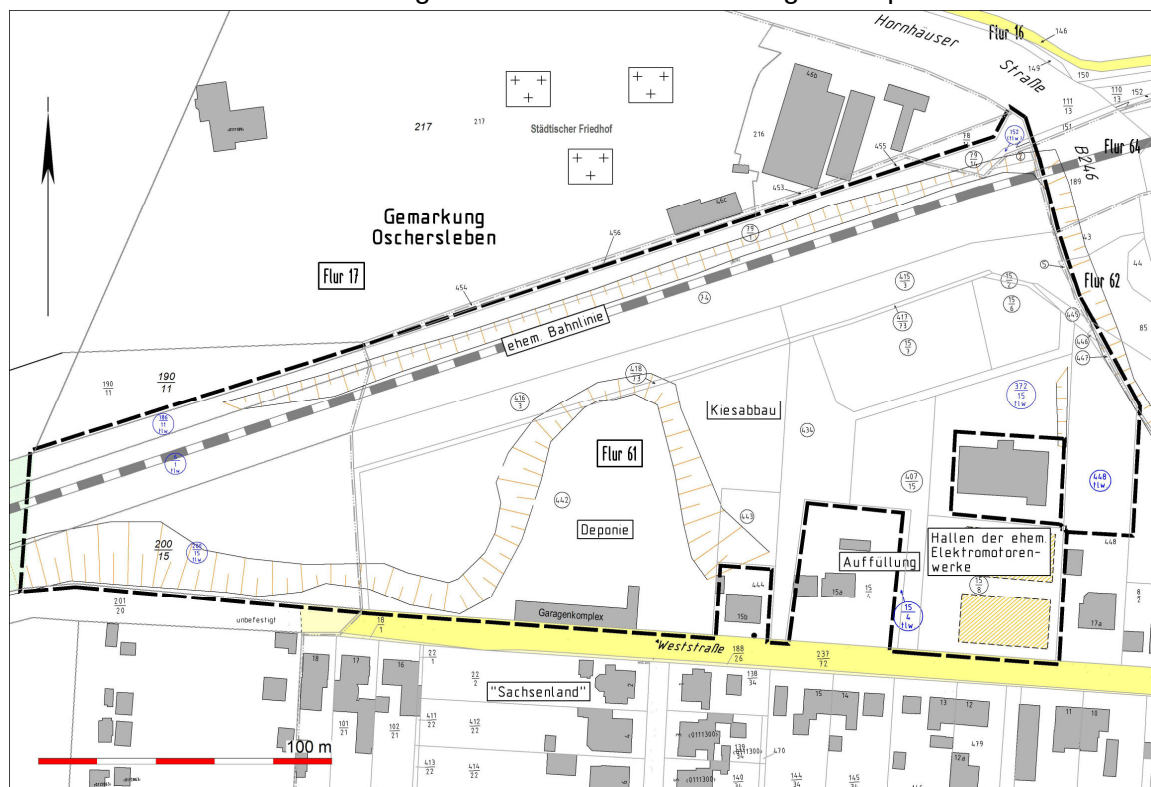
Der südlich angrenzende Siedlungsbereich mit der Bezeichnung „Sachsenland“ wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts erschlossen.

In einem Teil des Geltungsbereich wurde in den 1960er Jahren Kies abgebaut. Nach dem Abbau wurden die betroffenen Flächen zum größten Teil aufgefüllt und mit Mutterboden abgedeckt.

Anfang der 1970er bis in die 1980er Jahre wurden Bauwerke für das ehemalige „VEB Elektromotorenwerk Oschersleben“ auf der teilweise aufgefüllten Fläche errichtet. Ein Teil der Fläche wurde in den 1970er Jahren als Mülldeponie genutzt, die später verfüllt und mit Mutterboden abgedeckt und mit einem Garagenkomplex bebaut wurde.



Lage des Geltungsbereichs 1



historische Nutzungen

Durch die Aufgabe der ehemaligen Nutzungen ist im Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weststraße“ eine Freifläche entstanden. Diese wird derzeit nicht oder nur überwiegend extensiv genutzt, bspw. für Materiallagerung und als vorübergehende Pferdekoppel. Die ökologische Sukzession kann derzeit vglw. ungehindert fortschreiten. Durch die nachbarschaftliche Lage zum Siedlungsbereich der Stadt Oschersleben (Bode) bietet sich die Fläche augenscheinlich für eine wohnbauliche Nutzung an und der Rat der Stadt Oschersleben (Bode) hat am 13.12.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Verfahren

Zu Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses versprach das BauGB mit „§13 b“ ein beschleunigtes, vereinfachtes Aufstellungsverfahren, das nach einer gerichtlichen Grundsatzentscheidung hier keine Anwendung finden kann. Insoweit ist das Regelverfahren nach BauGB § 8 für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weststraße“ durchzuführen. Die Bearbeitung des Bebauungsplans sollte bisher unter der Prämisse erfolgen, dass die Neufassung des gesamt-städtischen Flächennutzungsplan bereits abgeschlossen ist, gestellt ist, bevor dieser Bebauungsplan rechtskräftig beschlossen wird. Dies ist jedoch nicht hinreichend konkludent absehbar, so dass der Bebauungsplan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ i.S. BauGB § 8 (4) aufgrund der nachfolgend geschilderten Erfordernisse und Dringlichkeit aufgestellt werden muss.

Derzeit gibt es in der Kernstadt einige Baulücken, aber kein zusammenhängendes Baugebiet. Um Bauwilligen in der Kernstadt ein mögliches Angebot zu schaffen, wird daher zusammen mit diesem Bebauungsplan Nr. 07/2022 „Wohngebiet Weststraße“ aktiv an den Bebauungsplänen Nr. 01/2023 „Wohngebiet Oesenweg/Triftstraße“ (in dieser Sitzung Satzungsbeschluss) und Nr. 01/2025 „Der Boegenwinkel“ (in dieser Sitzung Entwurfs- und Billigungsbeschluss) gearbeitet. Das Baugebiet „Wohngebiet Oesenweg/Triftstraße“ wird mit Reihenhäusern geplant, was nicht für jeden ein passendes Bauangebot darstellt. Der Bebauungsplan „Der Boegenwinkel“ wird mit 10 Bauplätzen geplant, wobei ein Großteil der Bauplätze bereits durch Vorabverträge vergeben sind. Somit ist die Alternative das „Wohngebiet Weststraße“, welches mit weiteren 23 Baugrund-stücken geplant wird. Hier hat der Investor bereits mehrere Bauwillige, welche zeitnah mit der Bebauung beginnen möchten. Die Planung steht der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, die u.a. im Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes und im Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben (Bode) dargestellt und mit den Planungsinhalt des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weststraße“ vereinbar ist. Somit kann dieser Bebauungsplan nach der Einzelfall-Betrachtung als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt nach § 8 Abs. 4 BauGB werden. Der Bebauungsplan muss dem Verfahren entsprechend durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

3. Geltungsbereich

Der festgelegte Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt Oschersleben (Bode) und wird südlich durch die „Weststraße“, östlich durch die Bundesstraße B246 („Hornhäuser Straße“) und nördlich vom „Städtischen Friedhof“ begrenzt. Er war im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zunächst vereinfacht begrenzt.

Aufgrund von Aspekten der städtebaulichen Entwicklung und der Verfügbarkeit von Flächen wurde eine Konkretisierung des Geltungsbereichs vom Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) in seiner Sitzung am 16.09.2024 vorgenommen.

Er umfasst die Flurstücke 79/14, 152 tlw der Flur 16, 186/11 tlw., 6/1 tlw., 200/15 tlw der Flur 17 und 2, 79/1, 74, 416/3, 418/73, 415/3, 417/73, 442, 434, 15/7, 15/2, 5, 445, 15/6, 372/15 tlw., 407/15, 443, 15/8, 448 tlw., 446, 447, 15/4 tlw. der Flur 61 Gemarkung Oschersleben und hat eine Größe von rd. 38038,1 m².

Die vorhandene bauliche Nutzung auf den Flurstücken 15/4 (Weststraße 15a) und 444 (Weststraße 15b) ist adäquat zur vorgesehenen Nutzung im Geltungsbereich. Eine, mglw. erst in einigen Jahrzehnten absehbare, vorsorgliche „Überplanung“ der betroffenen Flächen ist nicht erforderlich.

Die „Lagerhalle 3“ hat Bestandsschutz und soll zunächst erhalten bleiben. Wenn eine neue bauliche Nutzung in evtl. einigen Jahrzehnten beabsichtigt ist, wird diese im Sinne BauGB § 34 („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen sein.

4. **Bestand**

4.1. **Allgemeines**

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit für eine Bahnlinie, Kiesabbau und bauliche Betriebseinrichtungen genutzt. Seine Landschaftselemente sind stark durch menschliche Eingriffe geprägt.



Zustand des Geltungsbereichs 1

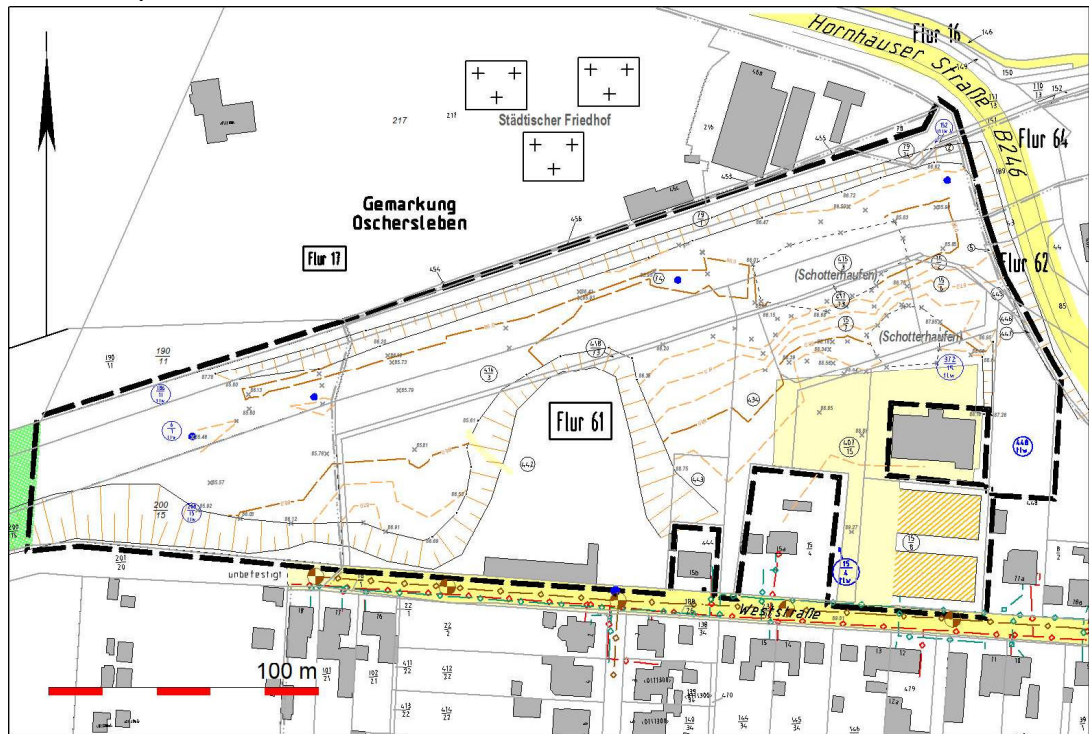
Heute gibt es im Geltungsbereich bauliche Anlagen zu verschiedenen Zwecken, mit Betonplatten befestigte Flächen, Bereiche mit gelagerten Materialien, Grünflächen und tlw. wildem Bewuchs.

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Abwasser, Strom und Gas sind entlang der Anliegerstraße „Weststraße“ vorhanden.

Für eine Beurteilung des ökologischen Bestandes und Baugrundes bzw. die Eignung für die vorgesehenen Nutzungen wurden Gutachten eingeholt.

4.1.1. „Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung“ [BUGmbH 11.02.2025]

- 4.1.2. Klarstellung zur Unbedenklichkeit hinsichtlich des Altlastenverdacht (Pfitzner, LUS GmbH v. 17.09.2025)
- 4.1.3. „Umweltbericht“ [Westhus 15.11.2024]
- 4.1.4. „Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung...“ in der überarbeiteten Fassung (Drs. Birger v. 10.10.2025)



Bestandsplan - Topographie

5. Umwelt

Für eine Beurteilung der Umwelt-Aspekte wurde ein „Umweltbericht“ (Westhus v. 15.11.2024) eingeholt, der als Anlage zu dieser „Begründung“ beigelegt ist. Im Folgenden werden nur die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes zusammengefasst.

5.1. – biotisch

5.1.1. **Mensch**

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen ist der unmittelbare Geltungsbereich nicht besiedelt und keine direkte ständige menschliche Nutzung vorhanden. Im Umfeld gibt es Wohnbebauung und einen Friedhof mit einem besonderen Anspruch an Lärmschutz.

5.1.2. **Fauna**

Ein Teil des Geltungsbereiches ist durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen, ein weiterer Teil durch ruderalen Bewuchs und der übrige Teil als Grünfläche für eine Pferdekoppel belegt.
Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich wurden keine besonderen bzw. geschützten Lebewesen gesichtet.

5.1.3. **Vegetation**

Eine Bestandsaufnahme zur Vegetation wurde im Gutachten „Eingriffs-Ausgleichs-

Bilanzierung...“ (Dr. Birger v. 24.09.2024) dokumentiert.
Besonders schützenswerte Vegetation wurde nicht festgestellt.

5.2. – **abiotisch**

5.2.1. **Landschaft**

Landschaftlich spielt der Geltungsbereich keine bedeutende Rolle. Die aufgegebenen historischen Nutzungen führten in der Folge mit vorhandenen Gebäuderesten und Müllablagerungen zu städtebaulichen Mißständen.

5.2.2. **Luft**

Die Luftqualität wird aufgrund der offenen Lage am westlichen Rand der Stadt Oschersleben als „gut“ eingeschätzt.

5.2.3. **Lärm**

Besondere Lärmbelästigungen im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind nicht vorhanden.

5.2.4. **Boden**

Für die ergänzende Beurteilung des Schutzgutes „Boden“ wurde das Gutachten „Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung“ (BUGmbH v. 11.02.2025) eingeholt.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich wurden durch die bisherigen Nutzungen (Bahnlinie, Kiesabbau), Ab- und Aufträge bereits umfangreich „gestört“, sind aber ohne Bedenken für die vorgesehene Nutzung geeignet.

5.2.5. **Gewässer**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel wurde rd. 6,0m unter der Geländeoberkante (bzw. bei rd. 80 m ü.NHN [Landesmeßnetzunterlagen] ermittelt.

„Der Sanduntergrund ist als oberster pleistozäner Grundwasserleiter anzusehen.“
Trotz der angenommenen guten Wasserleitung des Sanduntergrundes kann dem Informationssystem des Landes Sachsen-Anhalt entnommen werden, dass Starkregenereignisse in den Tieflagen des Geltungsbereichs zu außergewöhnlichen Überflutungstiefen führen könnten.

5.2.6. **Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Nachweise zu Kultur- und Sachgütern im Geltungsbereich vor. Ihr Auffinden, Freilegen o.Ä. kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.7. **Kampfmittel**

Zu Kampfmitteln im Geltungsbereich gibt es keine unmittelbaren Nachweise. Ggf. sind Vorkommen jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

5.2.8. **Brandschutz**

Die Bereitstellung von Löschwasser im Wohnquartier „Sachsenland“ ist begrenzt und wird für eine Versorgung des Geltungsbereichs nicht ausreichend. Insoweit ist eine hinreichende Löschwasserversorgung einzuplanen.

Hierzu soll nach Vorschlag der Stadt Oschersleben (Bode) eine mobile, hinreichend dimensionierte Zisterne an einem zentralen, höher gelegenen Ort des Geltungsbereichs eingerichtet werden. Hierfür bietet sich die nördliche Seite des vorgesehenen Spielplatzes an.

5.2.9. **Gewerbebetriebe**

Die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Friedhofsgärtnerei emittiert keinerlei bekannten schädlichen Auswirkungen.

Die „Lagerhalle 3“ diente vor Jahrzehnten zur Betriebseinrichtung „VEB

Elektromotorenwerk Oschersleben“ und wird derzeit lediglich als Lagerhalle genutzt, die keine besonderen Emissionen bewirkt.
Die derzeitige Nutzung genießt Bestandschutz.

5.2.10. Erschließung

5.2.10.1. Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt in einigen Abschnitten an die ausreichend dimensionierte Anliegerstraße „Weststraße“, die westlich in die überörtliche Verkehrsverbindung der Bundesstraße B246 („Hornhäuser Straße“) mündet. An den Geltungsbereich grenzt die Bundesstraße B246 („Hornhäuser Straße“) an. Der betroffene Abschnitt liegt in dem innerörtlich entsprechend geschwindigkeitsreduzierten Bereich. Eine besondere Lärmbelästigung ist insoweit nicht vorhanden.

5.2.10.2. Ver- und Entsorgung

5.2.10.2.a. Trinkwasser

Entlang der „Weststraße“ ist eine Trinkwasserleitung vorhanden.

5.2.10.2.b. Schmutzwasser

In der „Weststraße“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden.
Seine Sohltiefe wird in dem, an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich mit 87,17 m ü.NHN angegeben und liegt damit höher als der tiefere Geltungsbereich mit rd. 85,5 m ü.NHN.
Eine geeignete Maßnahme zur Überwindung des Höhenunterschiedes für den Anschluss an das öffentliche Schmutzwassersystem ist notwendig und wird hier als Hebevorrichtung eingeplant.

5.2.10.2.c. Strom

Entlang der „Weststraße“ ist ein Niederspannungsleitungsnetz vorhanden.

5.2.10.2.d. Gas

Entlang der „Weststraße“ ist ein Gasleitungsnetz vorhanden.

6. Übergeordnete Planungen /Raumbezogene Vorhaben

6.1. Raumordnung/Landesentwicklung/Regionalentwicklung

In den raumordnerischen Vorgaben ist die ehemalige Kreisstadt Oschersleben (Bode) als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht in soweit nichts entgegen.
Besondere Einflüsse oder Einwirkungen auf den Geltungsbereich aus übergeordneten Planungen oder zu raumbezogenen Vorhaben liegen nicht vor.

6.2. Flächennutzungsplan

Im noch gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oschersleben ist für den Geltungsbereich noch „MI“ („Mischgebiete“ gem. BauNVO §6 mit den Nutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe) und darüber hinaus die Trasse für die (ehemalige „Braunschweigische“ oder „Gunslebener“) Bahnlinie festgesetzt.
Der Bebauungsplan wird insoweit nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll als „vorzeitiger Bebauungsplan“ durchgeführt werden (s.a. Pkt. 2. „Verfahren“)

6.3. Wohnbaulandentwicklungskonzept (WBEK)

Im WBEK ist auf der Grundlage von (u.a.) Bedarfsanalysen der Geltungsbereich zu seinem überwiegenden Teil als „potentielle Wohnbaufläche“ deklariert. Das Bekenntnis

der Stadt Oschersleben (Bode) zu einer Festschreibung der Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Wohngebiet in den entsprechenden Planungsvorgaben (bspw. FNP) ist damit dokumentiert.

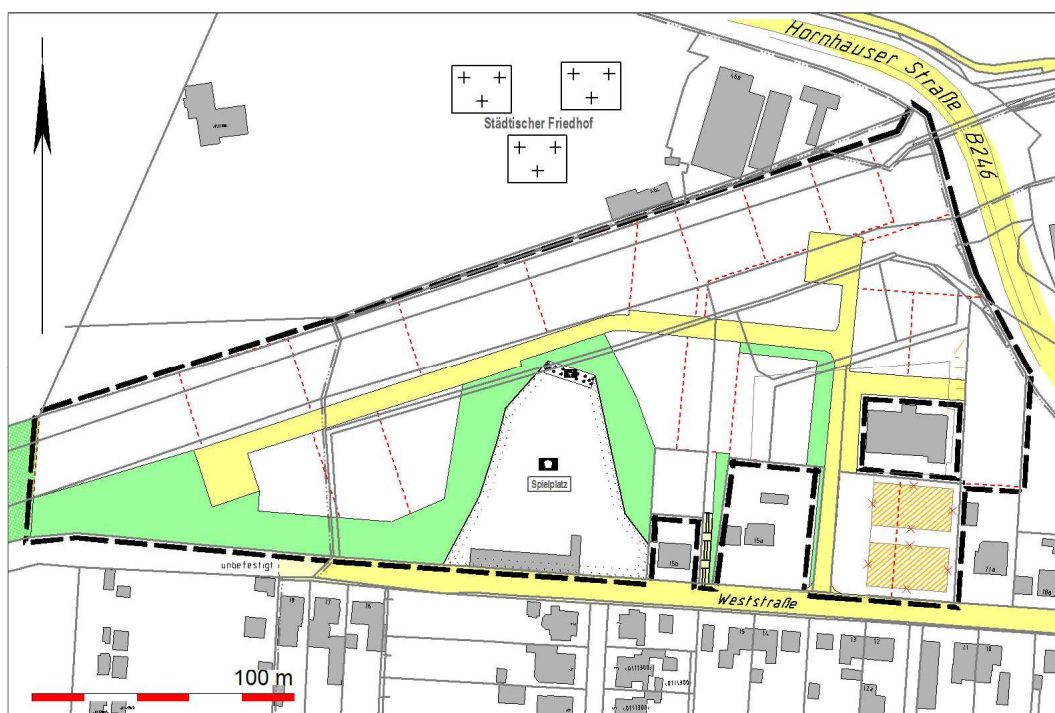
7. Vorhaben

Im Geltungsbereich soll eine wohnbauliche Nutzung entwickelt werden.

Für die Schaffung des notwendigen Baurechts wurde vom Rat der Stadt Oschersleben (Bode) am 13.12.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Aus der Form und Lage des Geltungsbereich bieten sich folgende Gestaltungsansätze an:

- Verkehrliche Erschließung durch Anschluss an die Anliegerstraße „Weststraße“ an einer zugänglichen Stelle.
Von der Weststraße aus hat die vorgesehene Anliegerstraße eine geringe Neigung. Die betroffene Fläche ist derzeit überwiegend mit Betonplatten befestigt.
Am Abzweig der vorgesehenen Erschließungsstraße in westliche Richtung ist auf einer Länge von ca. 15-20 Metern ein Gefälle von rd. 10% im gegebenen Gelände vorhanden.
Eine ausgleichende Gradienten im Verlauf der Anliegerstraße in diesem Abschnitt wird ggf. zu Böschungen in den anliegenden Flächen führen. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung der zukünftigen anliegenden Flächen wird hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Kompakte Erschließung des Bereichs, der für eine wohnbauliche Nutzung geeignet ist.
- Im Wohnquartier „Sachsenland“, das südlich an den Geltungsbereich anschließt gibt es wenig Bewegungs- und Spielflächen für Kinder.
Deshalb soll im Geltungsbereich ein Spielplatz eingerichtet werden.
Dies führt zu einem Gestaltungsgrundkonzept, das die notwendige Orientierung für einige wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes liefert.



7.2. Vorgesehene Bauliche Nutzung

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das überwiegend dem Zweck „Wohnen“ dienen soll. Hierfür bietet sich die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (i.S. BauNVO § 4 „WA“) an, in dem „nicht störendes“ Gewerbe zulässig ist. Dabei sollen für die langfristige Festschreibung der Nutzung die möglichen „Ausnahmen“ nach BauNVO §4 (3) ausgeschlossen werden.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Aus der baulichen Nutzung im Umfeld des Geltungsbereichs in Verbindung mit den üblichen Parametern zur zweckmäßigen Begrenzung der vorgesehenen Nutzung werden folgende Festsetzungen abgeleitet:

7.2.2.1. Grundflächenzahl („GRZ“ i.S. BauNVO § 19)

Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche der zukünftigen Wohnbaugrundstücke 40%): GRZ = 0,4

7.2.2.2. Geschossflächenzahl („GFZ“ i.S. BauNVO § 20 (2))

Die Geschossflächenzahl ist korreliert mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der nutzungsfähigen Geschosse und trägt insoweit zur Begrenzung der Kubatur eines Wohngebäudes bei: GFZ = 0,6

7.2.2.3. Geschosse (i.S. BauNVO § 20 (1))

Die Festsetzung der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse trägt in Verbindung mit den vorgenannten Parametern zur Begrenzung der Größe eines Bauvorhabens bei: Vollgeschosse: 2,0

7.2.2.4. Bauweise (i.S. BauNVO § 22)

Damit der Gebietscharakter eines Einfamilienhaus-Gebietes erreicht wird und übliche Grenzabstände zum jeweiligen Nachbargrundstück eingehalten werden, erfolgt eine Festsetzung auf („o“), „offene“ Bauweise.

Dabei ist trotzdem bei Hausgruppen eine Gebäudegesamtlänge von 50 Metern möglich.

Deshalb wird noch die Festsetzung: „Einzel- („E“) und „Doppelhaus“ („D“) als begrenzender Parameter eingefügt („E/D“).

7.2.2.5. Firsthöhe (adäquat zu BauNVO § 18)

Eine kompakte, energiesparende Bauform wird vielfach beworben und ist auch bereits häufig in moderneren Baugebieten der Stadt Oschersleben (Bode) als (kleine) „Stadtvilla“ zu sehen.

Zur Begrenzung der Höhe von Bauvorhaben wird die Firsthöhe im Verhältnis zur Höhe der vorgesehenen anliegenden Erschließungsanlage vorgegeben:

Fh = 9,0 m

7.2.3. Baugrenze (i.S. BauNVO § 23)

Für eine gefällige Gestaltung der zukünftigen Straßenansichten werden Vorgartenbereiche und Baugrenzen vorgegeben. Diese beschränken die baulich nutzbare Fläche auf dem Baugrundstück in Verbindung mit den nachbarschaftlichen Abstandflächen auf begrenzte Baufelder.

7.2.4. Ausrichtung

Aus überwiegend althergebrachten ästhetischen Aspekten und alten Vorstellungen über bspw. Fluchtlinien und Entwässerung wird üblicherweise eine Ausrichtung der Bauvorhaben (bspw.) zur vorgesehenen Anliegerstraße vorgegeben. Die Grundstücksgestaltung und die letztlich zur Verfügung stehenden Baufelder machen in Verbindung mit der üblichen Kubatur eines Bauvorhabens und dem Bestreben der zukünftigen Bauherren hinsichtlich einer optimalen Lage eines Wohnhauses und

der Nutzung des übrigen Grundstückes eine Vorgabe einer Ausrichtung der zukünftigen baulichen Anlagen entbehrlich.

7.3. Infrastruktur

7.3.1. Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung ist eine Anliegerstraße zu schaffen. Durch die Form des Geltungsbereichs und der sich hieraus technisch und wirtschaftlich ergebenden Erschließungsanlage ist ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen, so dass die zu schaffende Anliegerstraße eine gemischte Nutzung ermöglicht. Ihre Dimensionierung soll trotzdem für automobilen Begegnungsverkehr geeignet sein.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen (überwiegend) auf den zukünftigen Baugrundstücken vorgesehen werden.

Trotzdem werden hier weitere Stellplätze, bspw. für Besucher o.Ä. („Parkplätze“) entlang der vorgesehenen Erschließungsstraße vorgesehen.

Die Äste der Anliegerstraße sind Sackgassen.

Es werden deshalb Wendeanlagen vorgesehen, die bspw. von einem 3-achsigen Müllfahrzeug genutzt werden können.

7.3.2. Ver- und Entsorgung

7.3.3. Trinkwasser

An der „Weststraße“ ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Von der Anschlussfähigkeit für ca. 2 Dutzend Einfamilienhäuser wird ausgegangen.

7.3.4. Löschwasser

Die in der „Weststraße“ vorhandene Trinkwasserleitung ist als Entnahmestelle für ggf. benötigtes Löschwasser ist nicht ausreichend.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge für den Geltungsbereich soll im Einvernehmen mit der Stadt Oschersleben (Bode) eine mobile Zisterne in einem zentralen und erhöhten Bereich des Geltungsbereichs eingerichtet werden. Hierfür bietet sich die nördliche Seite des vorgesehenen Spielplatzes an.

7.3.5. Schmutzwasser

In der „Weststraße“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Von einer grundsätzlichen Aufnahme des Schmutzwassers aus rd. 2 Dutzend zusätzlichen Haushalten wird ausgegangen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt tiefer als die Sohle der Schmutzwasserleitung in der „Weststraße“. Eine Vorrichtung zur Hebung des Schmutzwassers wird in Absprache mit den zuständigen Entsorgungsträger erforderlich sein.

7.3.6. Regen- /Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung ist kein Sammler/Kanal für Regen-/Niederschlagswasser vorhanden. Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass der sandige Untergrund vergleichsweise aufnahme- und ableitfähig ist. Kenntnisse oder Erfahrungen zu Vernässungen oder Überflutungen gibt es nicht. Insoweit wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus den zukünftig tlw. versiegelten Flächen möglich ist.

Das Niederschlagswasser soll in geeigneter Weise zurückgehalten und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.

7.3.7. Strom und Gas

An der „Weststraße“ sind Strom- und Gasnetze vorhanden und es wird davon ausgegangen, dass rd. 2 Dutzend Haushalte hieran angeschlossen werden können.

7.4. Umwelt und Natur

Die Rechtsnormen zur Natur und zur Umwelt sind grundsätzlich einzuhalten. Es ist sinnvoll, zukünftige Bauwillige hierauf hinzuweisen. Eine Rezitierung von Rechtsnormen im Bebauungsplan ist jedoch nicht zweckmäßig. Für eine Beurteilung des ökologischen Zustandes im Geltungsbereich und der Auswirkungen der geplanten Nutzungen wurden Gutachten („Umweltbericht“ [Westhus v.15.11.2024] und „Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung“ (in der überarbeiteten Fassung Drs. Birger v. 10.10.2025) eingeholt.

Im Folgenden werden nur die wesentlichen Aspekte dieser Gutachten zusammengefasst.

Besonders geschützte Arten der Fauna und Flora wurden nicht vorgefunden. Die absehbaren Eingriffe in die teilweise ökologischen Sukzessionsflächen sollen grundsätzlich vermieden und falls unvermeidbar, gemindert oder ausgeglichen werden. Durch die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen im Geltungsbereich:

- Versiegelungen des Bodens
- Verlust von Lebensräumen

Es gibt jedoch auch begünstigende Aspekte der zukünftig vorgesehenen Nutzungen:

- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen
- Schaffung neuer Lebensräume
- Klimatischer Ausgleich durch Anpflanzungen und Gebäudestellungen.

Darüber hinaus sollen folgende Festsetzungen eine Vermeidung und Minderung bewirken:

- Beschränkung der Grundflächenzahl (s.o. bereits erörtert)
- Pflanzbindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

7.4.1. Begrünung

- 7.4.1.1. Pflanzbindung für die Gehölzstrukturen auf den Böschungen.
- 7.4.1.2. Bepflanzung der in der Planzeichnung vorgesehenen weiteren Grünflächen.
- 7.4.1.3. Pflanzgebote auf den zukünftigen Wohngrundstücken.
Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straße sollen Vorgärten geschaffen werden. Großfläche Abdeckungen (bspw. „Schottergärten“) sollen vermieden werden.
- 7.4.1.4. Gärtnerische Nutzung von nicht bebauten Grundstücken und Freiflächen.
- 7.4.1.5. Pflanzgebot zur Begrünung des Gebietes.

7.4.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- 7.4.2.1. Lediglich die formell überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sollten als Baubetriebsfläche genutzt werden.
- 7.4.2.2. Die Versiegelungsrate ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.
- 7.4.2.3. Freiflächen auf den zukünftigen Grundstücken sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- 7.4.2.4. Ein sachgemäßer Umgang mit Boden- und Umwelt gefährdenden Stoffen ist bindend.
- 7.4.2.5. Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und -geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.

- 7.4.2.6. Ggf. abgetragener Oberboden ist zu sichern und zu schützen.
- 7.4.2.7. An den baubedingten Baubetriebsflächen muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

7.4.3. **Ausgleich**

Die mit den vorgesehenen Nutzungen absehbaren Eingriffe können nicht gänzlich gemindert oder vermieden werden. Insoweit ist ein Ausgleich notwendig, der jedoch nicht im Geltungsbereich realisiert werden kann.

Für eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde das Gutachten „Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung“ (in der überarbeiteten Fassung, Dr. Birger v. 10.10.2025 eingeholt).

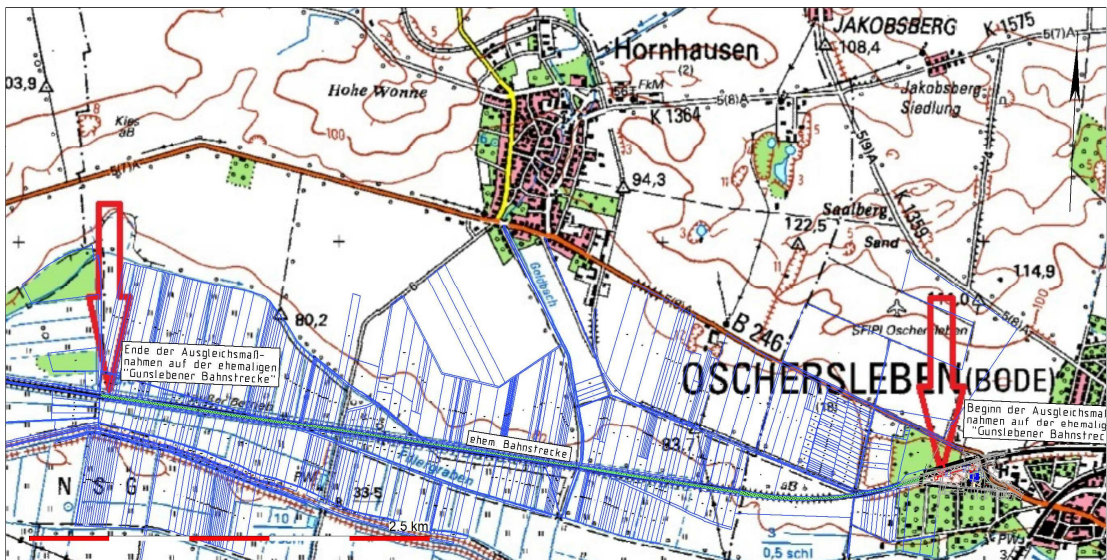
Für den Geltungsbereich wurden nach den vorhandenen Biotoptypen Teilflächen festgelegt und Biotopwerte ermittelt. Es ergibt sich hiernach eine Biotopwert-Summe von 364586.

Anhand der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich mit den (Biotop)-Planwerten eine Summe von 163.725.

Der Bedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt hiernach 200861 BWP.

Für eine Realisierung der benötigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht dem Vorhabenträger ein ca. 5,2 km langer, westlich an den Geltungsbereich anschließenden Abschnitt der ehemaligen „Gunslebener Bahnstrecke“ zur Verfügung. Hier sollen geeignete ökologische Aufwertungen durch Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Die vorgesehene ökologische Aufwertung ergibt 201000 Biotopwertpunkte und ist



insoweit ein ausreichender Ausgleich für den Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7.4.4. **Monitoring**

Die Gemeinde prüft und überwacht die Einhaltung der Festsetzungen, der Minderungs- und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.